

公司代码：600684

公司简称：珠江股份

广州珠江实业开发股份有限公司

2021 年第一季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	13

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人张研、主管会计工作负责人覃宪姬及会计机构负责人（会计主管人员）金沅武保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
总资产	28,682,736,230.26	30,305,559,301.10	-5.35
归属于上市公司股东的净资产	2,475,422,265.52	2,108,774,708.18	17.39
	年初至报告期末	上年初至上年报告 期末	比上年同期 增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	134,298,875.64	-84,456,997.22	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告 期末	比上年同期 增减(%)
营业收入	1,759,882,711.01	210,886,865.12	734.52
归属于上市公司股东的净利润	366,647,557.34	-79,764,713.35	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	366,499,478.68	-98,426,779.19	不适用
加权平均净资产收益率(%)	15.99	-2.82	增加 18.81 个百分点

基本每股收益（元/股）	0.43	-0.09	不适用
稀释每股收益（元/股）	0.43	-0.09	不适用

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-14,824.37	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	693,341.53	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持	-1,445,565.82	

项目	本期金额	说明
有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	1,517,295.60	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-529,571.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额（税后）	-17,597.49	
所得税影响额	-54,999.53	
合计	148,078.66	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		36757				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
黎壮宇	40,434,800	4.74	0	无	0	境内自然人

广州市人民政府国有资产监督管理委员会	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
黄佩玲	5,198,184	0.61	0	无	0	境内自然人
王玲	4,224,011	0.49	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	3,740,052	0.44	0	无	0	境内自然人
黄文丰	3,200,000	0.37	0	无	0	境内自然人
余庆元	3,100,000	0.36	0	无	0	境内自然人
吴晓帆	2,999,860	0.35	0	无	0	境内自然人
林穗贤	2,296,871	0.27	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	人民币普通股	265,409,503			
黎壮宇	40,434,800	人民币普通股	40,434,800			
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	38,569,408	人民币普通股	38,569,408			
黄佩玲	5,198,184	人民币普通股	5,198,184			
王玲	4,224,011	人民币普通股	4,224,011			
羊轶霖	3,740,052	人民币普通股	3,740,052			
黄文丰	3,200,000	人民币普通股	3,200,000			
余庆元	3,100,000	人民币普通股	3,100,000			
吴晓帆	2,999,860	人民币普通股	2,999,860			
林穗贤	2,296,871	人民币普通股	2,296,871			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市人民政府国有资产监督管理委员会下属企业。除此之外，公司未知前十名无限售其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件
 股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

- (1) 投资性房地产较上年末减少66.98%，主要原因为本期珠江颐德大厦、珠江新岸公寓部分物业交付，确认收入，结转相应成本；
- (2) 使用权资产较上年末增加829.27万元，主要原因为本期开始执行新租赁准则，公司作为承租人，确认使用权资产；
- (3) 其他非流动资产较上年末增长270.45%，主要原因为本期发生的珠江云上花园、珠江花巧苑销售佣金确认为合同取得成本；
- (4) 应付职工薪酬较上年末减少78.38%，主要原因为本期支付上年末计提的工资、奖金等；
- (5) 一年内到期的非流动负债较上年末减少96.70%，主要原因为本期偿还到期债券及到期借款；
- (6) 租赁负债较上年末增加533.13万元，主要原因为本期开始执行新租赁准则，公司作为承租人，确认租赁负债；
- (7) 其他非流动负债较上年末增长37.55%，主要原因为本期发生预收房款的增值税销项税额较上年年末增加；
- (8) 营业收入较上年同期增加734.52%，主要原因为本期珠江颐德大厦物业交付，确认收入；
- (9) 营业成本较上年同期增加582.58%，主要原因为本期珠江颐德大厦物业交付，结转相应成本；
- (10) 税金及附加较上年同期增加1,545.64%，主要原因为本期确认颐德大厦收入，计提土地增值税；
- (11) 管理费用较上年同期增加42.58%，主要为办公室租赁费增加及薪酬调整所致；
- (12) 其他收益较上年同期增加6,655.25%，主要原因为更换落后设备，本期收到政府补贴；
- (13) 投资收益较上年同期减少5,208.38%，主要原因为本期仅余少量理财产品，上年同期理财产品产生的投资收益高于本期；
- (14) 公允价值变动损失较上年同期减少611.60万元，主要原因为公司所持股票市场价格波动；
- (15) 营业外支出较上年同期减少48.72%，主要原因为上年同期开平公司支付逾期交楼补偿款，而本期开平公司已不纳入合并范围；

- (16) 所得税费用较上年同期增加14,289.30万元，主要原因为母公司本期确认珠江颐德大厦销售收入，计提所得税费用；
- (17) 销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增加208.49%，主要原因为多个项目于上年二、三季度开盘，本期收到销售回款金额高于上年同期；
- (18) 收到的税费返还较上年同期减少32.71%，主要原因为本期收到的税费返还少于去年同期；
- (19) 收到的其他与经营活动有关的现金较上年同期增加114.49%，主要原因为本期收到投标保证金、代付款等；
- (20) 购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期增加了67.87%，主要原因为本期多个项目工程达到支付节点，支付工程款较上年同期增加；
- (21) 支付给职工及为职工支付的现金较上年增加44.18%，主要原因为本期支付上年末计提的奖金、工资，另薪酬调整，职工工资增加；
- (22) 支付的各项税费较上年同期增加218.29%，主要原因为本期支付颐德大厦增值税及土地增值税等；
- (23) 支付其他与经营活动有关的现金较上年同期增加413.78%，主要原因为本期退还诚意金及支付的销售相关费用、中介费、咨询费等较上年同期增加；
- (24) 收回投资收到的现金较上年同期减少84.41%，主要原因上年同期赎回大量理财产品，本期主要为收回东迅公司委托贷款1.1亿元；
- (25) 取得投资收益收到的现金较上年同期减少99.66%，主要原因为上年同期收到理财产品收益，而本期理财产品减少，收益相应减少；
- (26) 收到其他与投资活动有关的现金较上年同期减少90.80%，主要原因为上年同期收到天晨公司及东迅公司的利息收入，而上年末已全部收回对天晨公司债权投资款，且收回大部分对东迅公司的委托贷款，本期仅有少量利息收入；
- (27) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年同期增加104.45%，主要原因为本期按需购置办公设备等；
- (28) 投资支付的现金较上年同期减少98.38%，主要原因为上年同期购买理财产品支付大量现金，且支付对天晨公司的债权投资款，而本期仅购买少量理财产品；
- (29) 取得借款收到的现金较上年同期增加38.50%，主要原因为本期收到开发贷借款较上年同期增加；

- (30) 收到其他与筹资活动有关的现金较上年同期增加12,073.47%，主要原因为本期收到非金融机构借款；
- (31) 偿还债务支付的现金较上年同期增加218.12%，主要原因为本期偿还到期债券14亿元及到期银行借款；
- (32) 支付其他与筹资活动有关的现金较上年同期减少83.12%，主要原因为上年同期支付了收购金海公司少数股东股权的款项。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 房地产开发投资情况、房地产销售情况及房地产出租情况

房地产开发投资情况详见表 1

房地产销售情况详见表 2

房地产出租情况详见表 3

公司名称	广州珠江实业开发股份有限公司
法定代表人	张研
日期	2021 年 4 月 27 日

表 1 房地产开发投资情况表

单位：平方米，万元

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑 面积	在建建筑 面积	已竣工 面积	总投资额	报告期实 际投资额
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	竣工	26,080.00	88,237.00	131,797.00	-	131,797.00	213,201.27	-
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	竣工	98,781.00	246,935.60	333,523.00	-	333,523.00	213,804.33	609.45
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	竣工	7,445.00	40,666.00	58,745.00	-	58,745.00	96,457.00	619.88
4	广州市越秀区	御东雅轩	住宅、商业	竣工	8,840.00	33,310.00	49,673.00	-	49,673.00	74,161.00	15.30
5	广州市从化区	翰林国际公馆	商业、住宅	竣工	15,110.00	37,491.30	42,363.99	-	42,363.99	8,061.00	54.19
6	广州市白云区	珠江云上花园	商业、住宅	在建	222,886.00	521,230.00	738,930.00	394,628.10	-	1,523,456.80	24,741.27
7	广州市增城区	珠江花巧苑	商业、住宅	在建	43,959.05	131,877.00	189,974.97	189,974.97	-	271,910.03	8,446.46
8	广州市增城区	时光雅苑	商业、住宅	在建	53,392.15	170,854.88	245,785.54	78,484.75	-	331,381.11	8,455.91
9	广州市南沙区	南沙湾 2020NJY-14 项目	商业、住宅	在建	42,897.00	104,743.00	167,593.00	31,918.00	-	326,090.00	3,629.29
10	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	竣工	217,325.53	465,982.18	556,973.76	-	556,973.76	229,190.28	-
11	长沙市开福区	长沙珠江郦城	住宅、商业	竣工	164,914.88	429,701.25	550,687.06	-	550,687.06	325,142.68	-
12	长沙市开福区	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	在建	61,255.21	230,462.91	339,076.45	197,854.33	141,222.12	269,922.84	2,865.00
13	长沙湘江新区	长沙柏悦湾	住宅、商业	在建	74,072.00	188,464.82	237,123.97	80,800.24	103,940.58	314,934.31	6,886.68
14	长沙市望城区	长沙新地东方明珠	住宅、商业	在建	121,377.90	184,514.39	235,275.17	-	131,163.60	106,023.24	2,780.58
15	长沙市开福区	长沙珠江四方雅苑	住宅、商业	在建	21,109.98	77,500.92	97,638.71	97,638.71	-	98,819.53	2,803.81
16	合肥市政务文化新区	合肥中侨中心	商业	竣工	42,423.11	164,944.92	243,613.89	-	243,613.89	195,740.00	1,509.33
合计					1,221,868.81	3,116,916.17	4,218,774.51	1,071,299.10	2,343,703.00	4,598,295.42	63,417.15

备注：2021年第一季度，时光雅苑、南沙湾 2020NJY14 项目取得《建筑工程施工许可证》，分别新开工 76,213.00 平方米，31,918.00 平方米。

表 2 房地产销售情况表

单位：平方米

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已售（含已预售）面积	期末剩余可售面积
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	97,582.61	0	3,722.61
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	273,071.40	1,392.88	31,912.00
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	43,556.58	43,556.58	0.00
4	广州市越秀区	御东雅轩	住宅、商业	35,770.21	0	2,379.07
5	广州市从化区	翰林国际公馆	商业、住宅	43,123.94	0	15,753.17
6	广州市白云区	珠江云上花园	商业、住宅	425,115.60	14,971.27	375,009.55
7	广州市增城区	珠江花玳苑	商业、住宅	127,179.00	3,211.66	107,257.71
8	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	450,712.20	25	14,501.28
9	长沙市开福区	长沙珠江郦城	住宅、商业	451,468.93	50	21,860.60
10	长沙市开福区	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	234,469.22	208.00	136,076.54
11	长沙市湘江新区	长沙柏悦湾	住宅、商业	185,124.55	2,996.95	58,876.50
12	长沙市望城区	长沙新地东方明珠	住宅、商业	828,982.83	1,183.78	119,386.54
13	长沙市开福区	长沙珠江四方雅苑	住宅、商业	97,638.71	2,871.44	94,767.27
14	合肥市政务文化新区	合肥中侨中心	商业	184,984.67	1,944.00	119,428.08
合计				3,478,780.45	72,411.56	1,100,930.92

备注：1. 上表中的“可供出售面积”指各项目可供出售的总面积；“已售面积”为报告期内销售签约备案面积。

2. 公司通过非公开协议转让的方式向控股股东珠江实业集团转让公司所持有的珠江颐德大厦所有权，已于2021年第一季度完成备案。

表 3 房地产出租情况表

单位：平方米，万元

类别		总建筑面积	可供出租总面积 /客房数（套）	经营收入
酒店及 公寓	长沙珠江花园酒店	19,620.94	134 套	392.84
商业物 业	广州板块	47,197.10	13,242.94	494.09
	湖南板块	33,519.35	18,367.13	378.40
	安徽板块	218,831.61	32,151.74	331.13
住宅		5,438.90	5,438.90	21.98
停车场及其他		80,599.72	27,671.11	188.10
合计		405,207.62	-	1,806.54

备注：因珠江颐德大厦及珠江新岸酒店等物业从出租转为对外销售，本期末公司商业物业、住宅及停车场等总建筑面积为 405,207.62 平方米，较 2020 年末减少了 66,367.27 平方米；可供出租面积为 96,871.82 平方米，较 2020 年末减少 45,106.11 平方米；酒店及公寓可供出租客房套数为 134 套，较 2020 年末减少 23 套。

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2021年3月31日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2021年3月31日	2020年12月31日
流动资产:		
货币资金	3,079,628,904.60	4,263,492,118.56
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	69,115,577.44	70,587,292.58
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	34,119,421.89	33,584,277.01
应收款项融资		
预付款项	235,177,316.27	230,138,784.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,305,521,096.88	1,304,053,628.56
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	20,381,062,964.12	19,787,793,503.91
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,154,260,000.00	1,264,260,000.00
其他流动资产	522,786,869.37	426,789,763.78
流动资产合计	26,781,672,150.57	27,380,699,368.51
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	476,060,322.01	476,657,173.25
其他权益工具投资	19,369,773.97	19,369,773.97
其他非流动金融资产	4,000,000.00	4,000,000.00
投资性房地产	414,120,351.36	1,254,160,029.79
固定资产	657,921,120.54	746,432,756.30

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
在建工程	272,792.80	272,792.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	8,292,748.96	
无形资产	2,031,609.34	2,189,163.05
开发支出		
商誉	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	22,864,058.67	24,974,032.23
递延所得税资产	286,417,532.93	393,941,999.19
其他非流动资产	9,384,978.10	2,533,421.00
非流动资产合计	1,901,064,079.69	2,924,859,932.59
资产总计	28,682,736,230.26	30,305,559,301.10
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	818,637,303.33	976,303,265.05
预收款项		
合同负债	4,496,903,025.35	5,195,529,712.42
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	5,469,864.38	25,303,207.41
应交税费	1,171,514,760.73	1,091,232,696.82
其他应付款	11,729,561,182.64	10,655,496,651.63
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	84,311,488.55	2,553,834,171.55
其他流动负债	200,442,539.17	259,640,150.75
流动负债合计	18,506,840,164.15	20,757,339,855.63
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,643,074,029.48	2,444,342,509.89

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付债券	3,466,265,372.19	3,445,626,208.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,331,260.41	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	371,756,066.00	372,532,313.75
其他非流动负债	188,783,823.01	137,247,321.99
非流动负债合计	6,675,210,551.09	6,399,748,354.01
负债合计	25,182,050,715.24	27,157,088,209.64
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股		
其他综合收益	-7,300,779.58	-7,300,779.58
专项储备		
盈余公积	233,396,010.65	233,396,010.65
一般风险准备		
未分配利润	1,384,815,655.45	1,018,168,098.11
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,475,422,265.52	2,108,774,708.18
少数股东权益	1,025,263,249.50	1,039,696,383.28
所有者权益（或股东权益）合计	3,500,685,515.02	3,148,471,091.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,682,736,230.26	30,305,559,301.10

公司负责人：张研主管会计工作负责人：覃宪姬会计机构负责人：金沅武

母公司资产负债表

2021年3月31日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2021年3月31日	2020年12月31日
流动资产:		
货币资金	547,251,289.43	1,678,056,852.27
交易性金融资产	65,615,577.44	67,080,431.62
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,139,200.00	7,139,200.00
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	4,208,124,216.19	4,503,406,437.30
其中:应收利息		
应收股利		
存货	154,009,024.98	157,638,434.80
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,219,260,000.00	1,329,260,000.00
其他流动资产	9,949,029.96	1,776,148.54
流动资产合计	6,211,348,338.00	7,744,357,504.53
非流动资产:		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,661,715,449.07	3,662,312,300.31
其他权益工具投资	19,369,773.97	19,369,773.97
其他非流动金融资产	4,000,000.00	4,000,000.00
投资性房地产	181,204,648.16	1,021,389,291.41
固定资产	1,079,555.48	82,795,848.54
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,496,653.04	1,627,909.05
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		62,546.97
递延所得税资产	45,990,145.70	154,962,263.44
其他非流动资产		

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
非流动资产合计	3,914,856,225.42	4,946,519,933.69
资产总计	10,126,204,563.42	12,690,877,438.22
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	54,656,200.90	146,395,535.39
预收款项		
合同负债	150,178,758.44	1,554,608,252.66
应付职工薪酬	87,035.89	13,942,810.11
应交税费	209,889,178.61	91,983,115.06
其他应付款	4,629,712,631.17	3,616,922,255.32
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	41,350,000.00	2,513,729,865.81
其他流动负债	7,376,766.59	77,662,811.23
流动负债合计	5,093,250,571.60	8,015,244,645.58
非流动负债：		
长期借款	39,820,000.00	85,456,007.67
应付债券	3,466,265,372.19	3,445,626,208.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,506,085,372.19	3,531,082,216.05
负债合计	8,599,335,943.79	11,546,326,861.63
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股		
其他综合收益	-7,300,779.58	-7,300,779.58

项目	2021年3月31日	2020年12月31日
专项储备		
盈余公积	224,657,127.76	224,657,127.76
未分配利润	445,000,892.45	62,682,849.41
所有者权益（或股东权益）合计	1,526,868,619.63	1,144,550,576.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,126,204,563.42	12,690,877,438.22

公司负责人：张研主管会计工作负责人：覃宪姬会计机构负责人：金沅武

合并利润表

2021年1—3月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
一、营业总收入	1,759,882,711.01	210,886,865.12
其中：营业收入	1,759,882,711.01	210,886,865.12
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,273,591,825.59	300,049,267.22
其中：营业成本	912,179,496.85	133,637,123.97
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	207,074,198.80	12,583,175.73
销售费用	15,604,382.15	12,851,127.65
管理费用	40,008,777.24	28,060,501.75
研发费用		
财务费用	98,724,970.55	112,917,338.12
其中：利息费用	93,958,129.81	104,226,914.65
利息收入	8,408,477.33	4,284,116.06
加：其他收益	693,341.53	10,263.75
投资收益（损失以“-”号填列）	-5,470,701.92	107,092.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,496,851.24	-7,525,994.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,471,715.14	-7,587,751.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	480,041,809.89	-96,632,797.03
加：营业外收入	420,722.43	472,410.88
减：营业外支出	965,118.06	1,881,994.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	479,497,414.26	-98,042,380.15
减：所得税费用	127,282,990.70	-15,610,006.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	352,214,423.56	-82,432,373.16
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	352,214,423.56	-82,432,373.16
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	366,647,557.34	-79,764,713.35
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-14,433,133.78	-2,667,659.81
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备		
（6）外币财务报表折算差额		
（7）其他		

项目	2021 年第一季度	2020 年第一季度
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	352,214,423.56	-82,432,373.16
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	366,647,557.34	-79,764,713.35
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-14,433,133.78	-2,667,659.81
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.43	-0.09
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.43	-0.09

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：张研主管会计工作负责人：覃宪姬会计机构负责人：金沅武

母公司利润表

2021 年 1—3 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021 年第一季度	2020 年第一季度
一、营业收入	1,674,398,693.39	45,300,692.71
减：营业成本	843,964,813.36	21,171,851.11
税金及附加	197,958,492.61	265,788.86
销售费用	1,372,686.54	611,843.17
管理费用	25,799,917.93	13,229,526.56
研发费用		
财务费用	86,781,063.08	99,887,338.16
其中：利息费用	116,033,584.17	98,806,629.39
利息收入	42,164,144.97	11,807,123.85
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-5,496,851.24	-799,460.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,496,851.24	-7,525,994.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,464,854.18	-7,587,751.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）		

项目	2021 年第一季度	2020 年第一季度
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	511,560,014.45	-98,252,867.26
加：营业外收入	30,560.01	
减：营业外支出	900.00	4,088.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	511,589,674.46	-98,256,955.46
减：所得税费用	129,271,631.42	-22,682,740.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	382,318,043.04	-75,574,215.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	382,318,043.04	-75,574,215.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	382,318,043.04	-75,574,215.32
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张研主管会计工作负责人：覃宪姬会计机构负责人：金沅武

合并现金流量表

2021年1—3月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,143,678,345.00	370,739,101.23
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	2,074.76	3,083.35
收到其他与经营活动有关的现金	51,006,298.52	23,780,765.68
经营活动现金流入小计	1,194,686,718.28	394,522,950.26
购买商品、接受劳务支付的现金	493,845,433.09	294,181,196.88
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	64,905,814.32	45,016,647.52
支付的各项税费	352,558,137.59	110,766,354.17
支付其他与经营活动有关的现金	149,078,457.64	29,015,748.91
经营活动现金流出小计	1,060,387,842.64	478,979,947.48
经营活动产生的现金流量净额	134,298,875.64	-84,456,997.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	113,500,000.00	728,000,000.00
取得投资收益收到的现金	26,149.32	7,633,087.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,112,500.00	22,970,966.09
投资活动现金流入小计	115,638,649.32	758,604,053.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	114,890.20	56,195.00

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
投资支付的现金	8,400,000.00	518,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	8,514,890.20	518,056,195.00
投资活动产生的现金流量净额	107,123,759.12	240,547,858.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	277,000,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,016,500,000.00	8,350,125.84
筹资活动现金流入小计	1,293,500,000.00	208,350,125.84
偿还债务支付的现金	2,476,500,000.00	778,488,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	220,961,653.74	197,253,987.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	12,994,733.72	76,967,489.56
筹资活动现金流出小计	2,710,456,387.46	1,052,709,476.78
筹资活动产生的现金流量净额	-1,416,956,387.46	-844,359,350.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,175,533,752.70	-688,268,489.40
加：期初现金及现金等价物余额	4,240,820,745.95	1,972,812,444.69
六、期末现金及现金等价物余额	3,065,286,993.25	1,284,543,955.29

公司负责人：张研 主管会计工作负责人：覃宪姬 会计机构负责人：金沅武

母公司现金流量表

2021年1—3月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	281,540,901.41	4,759,201.93
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	85,591,506.99	217,607,265.22
经营活动现金流入小计	367,132,408.40	222,366,467.15
购买商品、接受劳务支付的现金	7,004,882.31	1,153,591.38

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
支付给职工及为职工支付的现金	28,268,637.45	16,148,271.50
支付的各项税费	194,248,135.27	19,052,573.82
支付其他与经营活动有关的现金	83,106,566.42	526,692,617.23
经营活动现金流出小计	312,628,221.45	563,047,053.93
经营活动产生的现金流量净额	54,504,186.95	-340,680,586.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	512,000,000.00	400,000,000.00
取得投资收益收到的现金		6,726,534.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	61,191,716.00	22,990,410.53
投资活动现金流入小计	573,191,716.00	429,716,944.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,512.39	42,000.00
投资支付的现金	131,400,000.00	232,086,638.56
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	131,431,512.39	232,128,638.56
投资活动产生的现金流量净额	441,760,203.61	197,588,306.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,000,000,000.00	
偿还债务支付的现金	2,446,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	167,609,143.71	164,111,073.86
支付其他与筹资活动有关的现金	12,960,809.69	12,880,851.00
筹资活动现金流出小计	2,627,069,953.40	176,991,924.86
筹资活动产生的现金流量净额	-1,627,069,953.40	-176,991,924.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,130,805,562.84	-320,084,205.43
加：期初现金及现金等价物余额	1,678,056,852.27	457,019,839.50
六、期末现金及现金等价物余额	547,251,289.43	136,935,634.07

公司负责人：张研主管会计工作负责人：覃宪姬会计机构负责人：金沅武

4.2 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	4,263,492,118.56	4,263,492,118.56	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	70,587,292.58	70,587,292.58	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	33,584,277.01	33,584,277.01	
应收款项融资			
预付款项	230,138,784.11	230,138,784.11	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,304,053,628.56	1,304,053,628.56	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	19,787,793,503.91	19,787,793,503.91	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	1,264,260,000.00	1,264,260,000.00	
其他流动资产	426,789,763.78	426,789,763.78	
流动资产合计	27,380,699,368.51	27,380,699,368.51	
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	476,657,173.25	476,657,173.25	
其他权益工具投资	19,369,773.97	19,369,773.97	
其他非流动金融资产	4,000,000.00	4,000,000.00	
投资性房地产	1,254,160,029.79	1,254,160,029.79	
固定资产	746,432,756.30	746,432,756.30	
在建工程	272,792.80	272,792.80	
生产性生物资产			
油气资产			

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
使用权资产		9,070,733.36	9,070,733.36
无形资产	2,189,163.05	2,189,163.05	
开发支出			
商誉	328,791.01	328,791.01	
长期待摊费用	24,974,032.23	24,974,032.23	
递延所得税资产	393,941,999.19	393,941,999.19	
其他非流动资产	2,533,421.00	2,533,421.00	
非流动资产合计	2,924,859,932.59	2,933,930,665.95	9,070,733.36
资产总计	30,305,559,301.10	30,314,630,034.46	9,070,733.36
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	976,303,265.05	976,303,265.05	
预收款项			
合同负债	5,195,529,712.42	5,195,529,712.42	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	25,303,207.41	25,303,207.41	
应交税费	1,091,232,696.82	1,091,232,696.82	
其他应付款	10,655,496,651.63	10,655,496,651.63	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,553,834,171.55	2,556,745,990.12	2,911,818.57
其他流动负债	259,640,150.75	259,640,150.75	
流动负债合计	20,757,339,855.63	20,760,251,674.20	2,911,818.57
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,444,342,509.89	2,444,342,509.89	
应付债券	3,445,626,208.38	3,445,626,208.38	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		6,158,914.79	6,158,914.79

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	372,532,313.75	372,532,313.75	
其他非流动负债	137,247,321.99	137,247,321.99	
非流动负债合计	6,399,748,354.01	6,405,907,268.80	6,158,914.79
负债合计	27,157,088,209.64	27,166,158,943.00	9,070,733.36
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00	
减：库存股			
其他综合收益	-7,300,779.58	-7,300,779.58	
专项储备			
盈余公积	233,396,010.65	233,396,010.65	
一般风险准备			
未分配利润	1,018,168,098.11	1,018,168,098.11	
归属于母公司所有者 权益（或股东权益）合 计	2,108,774,708.18	2,108,774,708.18	
少数股东权益	1,039,696,383.28	1,039,696,383.28	
所有者权益（或股 东权益）合计	3,148,471,091.46	3,148,471,091.46	
负债和所有者权 益（或股东权益）总计	30,305,559,301.10	30,314,630,034.46	9,070,733.36

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

根据中华人民共和国财政部于 2018 年 12 月修订发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行，其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并对原采用的相关会计政策进行变更。公司在编制 2021 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新租赁准则的累积影

响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本次执行新租赁准则，公司计算租赁负债所采用的承租人增量借款利率的加权平均值为 6.5%。期初使用权资产较上年末调增 907.07 万元，期初资产合计较上年末调增 907.07 万元，期初一年内到期的非流动负债较上年末调增 291.18 万元，期初租赁负债较上年末调增 615.89 万元，期初负债合计较上年末调增 907.07 万元，期初所有者权益总额较上年末未有变化。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,678,056,852.27	1,678,056,852.27	
交易性金融资产	67,080,431.62	67,080,431.62	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,139,200.00	7,139,200.00	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	4,503,406,437.30	4,503,406,437.30	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	157,638,434.80	157,638,434.80	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	1,329,260,000.00	1,329,260,000.00	
其他流动资产	1,776,148.54	1,776,148.54	
流动资产合计	7,744,357,504.53	7,744,357,504.53	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,662,312,300.31	3,662,312,300.31	
其他权益工具投资	19,369,773.97	19,369,773.97	
其他非流动金融资产	4,000,000.00	4,000,000.00	
投资性房地产	1,021,389,291.41	1,021,389,291.41	
固定资产	82,795,848.54	82,795,848.54	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,627,909.05	1,627,909.05	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	62,546.97	62,546.97	
递延所得税资产	154,962,263.44	154,962,263.44	
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,946,519,933.69	4,946,519,933.69	
资产总计	12,690,877,438.22	12,690,877,438.22	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	146,395,535.39	146,395,535.39	
预收款项			
合同负债	1,554,608,252.66	1,554,608,252.66	
应付职工薪酬	13,942,810.11	13,942,810.11	
应交税费	91,983,115.06	91,983,115.06	
其他应付款	3,616,922,255.32	3,616,922,255.32	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,513,729,865.81	2,513,729,865.81	
其他流动负债	77,662,811.23	77,662,811.23	
流动负债合计	8,015,244,645.58	8,015,244,645.58	
非流动负债：			
长期借款	85,456,007.67	85,456,007.67	
应付债券	3,445,626,208.38	3,445,626,208.38	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
非流动负债合计	3,531,082,216.05	3,531,082,216.05	
负债合计	11,546,326,861.63	11,546,326,861.63	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00	
减：库存股			
其他综合收益	-7,300,779.58	-7,300,779.58	
专项储备			
盈余公积	224,657,127.76	224,657,127.76	
未分配利润	62,682,849.41	62,682,849.41	
所有者权益（或股东权益）合计	1,144,550,576.59	1,144,550,576.59	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,690,877,438.22	12,690,877,438.22	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4.3 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用